ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2026. október 29-i ülésére

Napirendi pont címe:	**A településkép védelméről szóló 18/2022. (IX. 22.) önkormányzati rendelet módosításának előkészítésével kapcsolatos döntés**
Készítette:	Káli Marianna főépítész, Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző
Egyeztetve:	Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel:
Tárgyalja:	Pénzügyi és Igazgatási Bizottság
Pénzügyi fedezet:	Pénzügyi fedezet biztosítása nem szükséges.

Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Tulok Anett
jegyző

Előterjesztés Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. október 29-i ülésére

Napirend címe: A településkép védelméről szóló 18/2022. (IX. 22.) önkormányzati rendelet módosításának előkészítésével kapcsolatos döntés
Előterjesztést készítette: Káli Marianna főépítész, Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Zalakaros Város Önkormányzatához **több olyan kérelem is érkezett az elmúlt időszakban, melyekkel összefüggésben felmerült a településkép védelméről szóló 18/2022. (IX.22.) önkormányzati rendelet (**a továbbiakban: Tkr.)**.) módosításának szükségessége.**

I. Kicsi Rigó étterem kerthelyiségének megváltoztatására irányuló kérelem

Rigó László (8749 Zalakaros, Gyöngyvirág sor 32.) a 8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 11/2 sz. alatt üzemelő Kicsi Rigó étteremet üzemeltető Kicsi Rigó Familie Kft. ügyvezetője **a Pavilonsoron található vendéglátóhelyek kerthelyiségeinek egymástól történő elhatárolásával** kapcsolatosan településképi bejelentési eljárás iránti kérelmét Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta, és 288/2026. (IX.24.) KT. határozatában a Pénzügyi és Igazgatási Bizottsága javaslata alapján egyetértett azzal, hogy az egységes városképi arculat érdekében a közterületen, vendéglátó és árusító helyek közötti közterületi térelválasztó elemet elhelyezni előre meghatározott feltételek mentén, településképi véleményezési eljárás alapján lehessen. Feltételként előzetesen – többek között - **120 cm magasságot tart támogathatónak azzal, hogy az így kialakuló arculat megismerése és megítélése érdekében felkéri a kérelmezőt, hogy a talajtól számított 120 cm feletti részen bontsa vissza** a térelválasztó elemen található burkolatot - a rajta lévő fedés (növények) eltávolításával úgy, hogy 120 cm magasság felett az átláthatóság biztosított legyen. A **Tkr. módosításáról az előírt megjelenés megismerését követően hoz döntést.**

A Képviselő-testület döntéséről az érintettek tájékoztatása megtörtént. A Kicsi Rigó Étterem üzemeltetője az elválasztó fal felső részének visszabontását elvégezte, azonban a 120 cm-es magasság helyett **140 cm magasság felett alakította ki az átlátható felületet, illetve 140 cm felett a fém szerkezetet nem távolította el**, erről alább találhatók fotók.
Indokolása szerint a panelek kialakítása és bonthatósága miatt a visszabontás ilyen magasságban volt megvalósítható, a műnövényzet alapját képező rasztert ebben a magasságban tudták megbontani, elvágni.





Káli Marianna önkormányzati főépítész a térelválasztó visszabontott állapotával kapcsolatosan a következő megállapítást tette:

> A térelválasztó kialakított magassága a képen is láthatóan megfelel az ülő ember magasságának, tehát a térelválasztó elhelyezésének alapvető célja - hogy a fogyasztó terek közötti átlátás ne zavarja a vendégeket – megvalósult ezzel a kialakítással. A 140 cm-es magasság a tereket megfelelően elválasztja, az egymás melletti fogyasztó terekben az átlátást gátolja, ugyanakkor a

térelválasztó fölött elnézve láthatóak a következő kiszolgáló egységek, azok reklámjai, fő feliratai. Javaslom a településképi rendeletben a térelválasztó utcabútor maximális magasságának ezt a 140 cm-es magasságot elfogadni. Egyéb, anyaghasználatra, kialakítás módjára vonatkozó előírást nem javaslok beemelni a rendeletbe, inkább azt meghatározni, hogy minden elhelyezni kívánt térelválasztót a településképi bejelentési eljárás során be kell mutatni, és arról az eljárásban egyedileg döntünk majd.

Fentiek alapján **javasolt a Tkr. módosítása a közterületi térelválasztó utcabútor fogalmának meghatározásával, valamint az ilyen utcabútorok elhelyezésére és kialakítására vonatkozó szabályok megállapításáva**l az alábbiak szerint:

- 1. §-ban foglalt fogalommeghatározások kiegészítése indokolt a **közterületi térelválasztó utcabútor fogalmával**:

  „(11) közterületi térelválasztó utcabútor: közterületen a talajhoz fixen, de eltávolíthatóan rögzített elrendezési tárgy, növénytartó, térelhatároló, mely az egymás mellett lévő szolgáltató egységek (vendéglátóhely, üzlet) vizuális elválasztására szolgál."

- A közterületi térelválasztó utcabútor elhelyezésére vonatkozó szabályok meghatározása a Tkr. 22. § (1) bekezdésének „f) közterületi térelválasztó utcabútor elhelyezése" ponttal történő kiegészítésével:

  „A város közterületein, vendéglátó és árusító helyek között, azok elválasztására közterületi térelválasztó utcabútor elhelyezhető úgy, hogy az a szomszédos szolgáltatások között vizuális elválasztóként jelenjen meg. A közterületi térelválasztó utcabútor magassága legfeljebb 1,40 méter lehet. A közterületi térelválasztó bútor tervezett kialakítását az önkormányzati főépítész egyedileg a településképi bejelentési eljárás során értékeli és véleményezi."

- A településkép védelméről szóló 18/2022. (IX. 22.) önkormányzati rendelet 22. § (2) bekezdése a következő f) ponttal egészülne ki: (A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységeket megelőzően az alábbi esetben:)

  „f) közterületi térelválasztó utcabútor elhelyezése."

II. Magyar Anikó kérelme a 3140/1 hrsz.-ú ingatlan helyi védelmének felülvizsgálatára

Magyar Anikó (8749 Zalakaros, Szőlőhegy köz, hrsz.: 3140/1) a tulajdonában álló, 3140/1 hrsz.-ú ingatlan helyi védettségének felülvizsgálatát kérte. A kérelmet a Képviselő-testület megtárgyalta és a 290/2026. (IX. 24.) számú határozatában döntött az ingatlan helyi védelmének felülvizsgálata támogatásáról, és felkérte az önkormányzati főépítészt az értékvédelmi vizsgálati dokumentáció elkészítésére.

A főépítész elkészítette a Zalakaros 3140/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó értékvizsgálati dokumentációt (1. melléklet), melyben összegzésként megállapította, hogy: A gazdasági épület értékesebb részleteinek műszaki állapota miatt **a helyi védelem fenntartása nem indokolt**. Az épület tömegalakítása egyszerű, a homlokzaton díszek nem találhatóak, melyek megőrzése fontos lenne. Amennyiben lehetséges, a kódisállás fa díszítő elemeinek megtartása, visszaépítése megfontolandó.

Fentiekhez a Tkr. 1. mellékletének módosítása szükséges a helyi védelem alatt álló épületek jegyzékében szereplő 31. sor törlésével, tekintettel arra, hogy az értékvizsgálati dokumentáció megállapításai alapján a 3140/1 hrsz.-ú ingatlan helyi védelmének fenntartása nem indokolt. Ezzel megvalósul az érintett ingatlan törlése a helyi védelem alatt álló épületek közül.

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 59. § (2) bekezdés a) és d) pontjai alapján a településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az **önkormányzat képviselő-testületének** a készítés vagy **módosítás tényét**, a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását **tartalmazó döntése alapozza meg.***

Korm. rend. 9. § alapján „a településképi rendelet módosítását az önkormányzati főépítész szakmai összefoglalóban indokolja, amely tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a kézikönyvvel való összhang igazolását és – helyi védelmet érintő módosítás esetén – a 32. § szerinti értékvizsgálat eredményét."

62. § (1) bekezdés alapján „a településtervet, a kézikönyvet, a településképi rendeletet és azok módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E–TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményezteti.

a) a 11. melléklet szerinti érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervekkel (a továbbiakban együtt: véleményezésre jogosult szerv) és,

b) a lakossággal, érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek)."

70. § alapján „a helyi építési szabályzat helyi védelmet, településképi követelményeket és településkép-érvényesítési eszközöket tartalmazó részének módosítása, továbbá a helyi védelmi rendelet, valamint a kézikönyv készítése és módosítása, ***valamint a településképi rendelet módosítása esetén az egyeztetési eljárás csak véleményezési szakaszból áll, záró szakasz nem kerül lefolytatásra.*** *Az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszára a következő szabályok irányadóak:*

a) 11. melléklet szerint véleményezésre jogosult szerv és a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül ad véleményt, és

b) véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményez egyeztetést."

A fentiek alapján az előterjesztés melléklete szerint előkészítettük a Tkr. módosítás tervezetét, melynek tartalmát a Képviselő-testületnek szükséges előzetesen jóváhagyni a további szükséges véleményezési eljárás lefolytatásához. Ezt követően kerülhet sor a rendelet elfogadására.

Előzetes hatásvizsgálat
a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése alapján

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17-18. §-a szerint a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit, az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Képviselő-testületet tájékoztatja, továbbá a jogszabály-tervezethez indokolást csatol.

Hivatkozott jogszabály helyek alapján a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbiakról tájékoztatom:

A rendelet-tervezet címe: Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének …/2026. (…) önkormányzati rendelete a településkép védelméről szóló 18/2022. (IX. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról

Társadalmi-gazdasági hatása: A tervezet lehetőséget teremt arra, hogy a közterületi vendéglátó és árusító helyek közötti vizuális elhatárolás egységes, szabályozott keretek között valósuljon meg. A módosítás hozzájárul a településkép rendezettebb kialakításához, valamint ahhoz, hogy az érintett szolgáltatók azonos feltételek mellett helyezhessenek el közterületi térelválasztó utcabútort. A helyi védelem alá tartozó épületek körének felülvizsgálata révén a településkép védelme pontosabban igazodhat a valós helyi értékekhez.

Költségvetési hatása: A rendezettebb településkép a helyi turisztikai és kereskedelmi környezetre is kedvező hatással lehet, közvetve javítva a város vonzerejét. A módosításból közvetlen, jelentős gazdasági tehernövekedés nem várható.

Környezeti, egészségi következményei: Nincsenek.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: A módosítás az érintett ügyintézési és településképi bejelentési eljárások számának enyhe növekedésével járhat. Ugyanakkor a szabályozás egyértelműbbé teszi a közterületi térelválasztó utcabútorok elhelyezésének feltételeit, ezáltal várhatóan csökkenti a jogértelmezési bizonytalanságot és a vitás ügyek számát. Az adminisztratív többlet a főépítész meglévő kapacitásával kezelhető.

Egyéb hatása: Nincs

A rendelet megalkotásának szükségessége: A rendelet megalkotását a településképi szabályozás pontosítása, a közterületi térelválasztó utcabútorok elhelyezésének egyértelmű szabályozása, valamint a helyi védelmi kör felülvizsgálata indokolja.

A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: A rendeleti szabályozás hiányában a közterületi térelválasztó utcabútorok elhelyezésének feltételei nem kerülnének rögzítésre, ezáltal a már megépített utcabútorok nem legalizálhatóak. Emellett a helyi védelem alatt álló épületek körének felülvizsgálata sem történne meg.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:
- személyi: nincs
- szervezeti: nincs
- tárgyi: nincs
- pénzügyi: nincs.

A fentiekre való tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. megindítja a településkép védelméről szóló 18/2022. (IX. 22.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 70. §-a szerinti eljárás keretében;
2. elfogadja az előterjesztés szerinti szakmai összefoglalót,
3. felkéri a polgármestert, hogy a határozat 1. pontja alapján kezdeményezze a településkép védelméről szóló 18/2022. (IX. 22.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló eljárás lefolytatását az E-TÉR rendszerben.

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: 2026.11.15.
Felelős: polgármester, főépítész

Zalakaros 2026. október 21.

Czirákiné Pakulár Judit sk.
polgármester